

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohn- und
Geschäftshaus Nägelesgraben"**

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
nach § 3c Abs. 1 UVPG, Anlage 1 Nr. 18.6 i.V.m. Anlage 2 zum UVPG**

25.08.2015

Auftraggeber: ACTIV IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Vertreten durch Herrn Frank Dörflinger
Ferdinand-Dünkel-Straße 5
88433 Schemmerhofen

Projektbearbeitung: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA,SRL

Julia Rutkewitz, B. Sc. Waldwirtschaft und Umwelt

Breitlestraße 21
88662 Überlingen, Deutschland
Tel.: 07551 / 9199-0
Fax: 07551 / 9199-29
info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

**Verfahrensführende
Gemeinde:**

Stadt Rottweil
Abteilung: 4.1 – Stadtplanung
Bruderschaftsgasse 4
78628 Rottweil

Projekt 2078

Inhalt

1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (gem. § 3c Abs. 1 S. 1 UVPG, Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. Anlage 2 zum UVPG	4
2	Rechtgrundlage.....	4
3	Anwendungsvoraussetzung	4
3.1.	Kumulierende Vorhaben.....	4
3.2.	Vorprüfung des Einzelfalls.....	5
4	Prüfkriterien gemäß Anlage 2 UVPG	5
5	Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung	12

1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (gem. § 3c Abs. 1 S. 1 UVPG, Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. Anlage 2 zum UVPG)

Angaben zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013.	
Bezeichnung des Vorhabens:	Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit ca. 3.100 m ² Einzelhandelsfläche und einer Tiefgarage am Nägelesgraben, südlich der Nägelesgrabenstraße Ecke Schlachthausstraße auf einem bisher provisorisch genutzten Parkplatz. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,5 ha.
Vorhabenträger:	Activ Immobilien GmbH & Co.KG, vertreten durch Herrn Frank Dörfinger Ferdinand-Dünkel-Straße 5 88433 Schemmerhofen
Gemarkung:	Rottweil
Flst. Nr:	370/1
Zuständige Behörde:	Landratsamt Rottweil

2 Rechtgrundlage

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG zu ermitteln, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund seiner überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Prüfkriterien erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären, ist das Vorhaben UVP-pflichtig.

3 Anwendungsvoraussetzung

3.1 Kumulierende Vorhaben

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch dann, wenn mehrere Vorhaben derselben Art gleichzeitig in engerem Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben verwirklicht werden sollen und zusammen die maßgeblichen Größen- und Leistungswerte erreichen oder überschreiten.

In engerem räumlichem Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Einkaufszentrums sind keine weiteren anrechnungsfähigen Vorhaben bekannt, so dass keine weiteren gemeinsamen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.2 Vorprüfung des Einzelfalls

§ 3c UVPG sieht eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vor, sofern er Kriterien der Anlage 1 zum UVPG erfüllt. Gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist beim Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzw. eine UVP erforderlich. Bei den geplanten Vorhaben handelt es sich um eine geplante Einzelhandelsfläche mit einer Größe von ca. 3.100 m² und fällt somit unter Punkt 18.6.2 der Anlage 1. Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist erforderlich.

4 Prüfkriterien gemäß Anlage 2 UVPG

Prüfkriterien gem. Anlage 2 UVPG			Überschlägige Prüfung		
1	Merkmale des Vorhabens	Erläuterung			
1.1	Größe und Art des Vorhabens	<i>Die Planung sieht auf einer als Parkplatz genutzten Fläche südlich der Nägelesgrabenstraße Ecke Schlachthausstraße ein maximal viergeschossiges kompaktes Gebäude vor und ist so konzipiert, dass über einer Tiefgarage im UG sich im EG und 1. OG Einzelhandelsflächen mit insgesamt ca. 3.100 m² befinden. Das 2. und 3. OG werden durch drei Baukörper gebildet, die zu drei Seiten des Gebäudes die Randbereiche belegen und für Wohnnutzung vorgesehen sind.</i>			
			erheblich	Möglicherweise erheblich	unerheblich
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<i>Geplant ist die bereits teilversiegelte Fläche zu überbauen. Erhebliche Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet wird grünordnerisch gestaltet.</i>			x

1.3	Abfallerzeugung	<i>In einem Teilbereich der von dem Vorhaben betroffenen Fläche stehen mächtige anthropogene Auffüllungen der Altablagerung „Nägelesgraben“ an. Die Aushubmaßnahmen werden aus diesen Gründen von einem Fachgutachter begleitet.</i>			×
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	<i>Durch Umsetzung des Vorhabens ist nicht von einer Umweltverschmutzung oder Belästigung auszugehen. Es ist vorgesehen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Lärm- und Verkehrsgutachten zu erstellen.</i>			×
1.5	Unfallrisiko mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	<i>Es ist kein erhöhtes Risiko auf Grund der geplanten Nutzungen zu erwarten.</i>			×

2	Standort des Vorhabens	Erläuterung			
			erheblich	Möglicherweise erheblich	unerheblich
2.1	Nutzungskriterien: Bestehende Nutzungen des Gebietes insb. als Fläche für Siedlung u. Erholung, für landforst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung, für sonst. Wirtschaftliche und öffentliche Nutzung, Verkehr, Ver- und Entsorgung	<p><i>Die Fläche wird bisher als Parkplatz genutzt. Im südlichen Randbereich befindet sich ein Gehölzstreifen, im Osten zwei Einzelbäume entlang des Gehweges. Das Vorhabengebiet ist von Bebauung umgeben.</i></p> <p><i>Der Bereich hat heute keine Bedeutung als Fläche für Erholung, für land-, forst-, und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie Ver- und Entsorgung.</i></p> <p><i>Durch die Umsetzung der Planung wird die Fläche durch die Nutzungsmischung von Einzelhandel und Wohnen aufgewertet. Die Parkierung erfolgt überwiegend in einer Tiefgarage.</i></p>			X
2.2	Qualitätskriterien Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur (Tiere und Pflanzen) und Landschaft (Landschaftsbild, Landschaftsraum)	<i>Die Qualitätskriterien der Vorhabenfläche für Reichtum und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden aufgrund der vorhandenen Strukturen, der Lage im Siedlungsbereich und der bestehenden Nutzung als sehr gering eingestuft.</i>			X
2.3	Schutzkriterien				
2.3.1	Vorgeschlagene FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete	<p><i>Das nächstgelegene FFH Gebiet Nr. 7717341 „Neckartal zwischen Rottweil und Sulz“ befindet sich in einer Entfernung von über 1 km nördlich des Plangebiets.</i></p> <p><i>Das nächst gelegene Vogelschutzgebiet Nr. 8017441 „Baar“ ist etwa 3km vom Plangebiet entfernt (südlich).</i></p>			X

2.3.2	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG.	<i>Nicht vorhanden</i>				x
2.3.3	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG.	<i>Nicht vorhanden</i>				x
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiet gem. § 25 und § 26 BNatSchG.	<i>Nicht vorhanden</i>				x
2.3.5	Naturdenkmale nach § 28 BNatSchG	<i>Nicht vorhanden</i>				x
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen § 29 BNatSchG	<i>Nicht vorhanden</i>				x
2.3.7	Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	<i>Nicht vorhanden</i>				x
2.3.8	Wasserschutzgebiete Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. den §§ 51-53, 76, 78 WHG bzw. landesrechtlichen Regelungen	<i>Nicht vorhanden</i>				x
2.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<i>Nicht vorhanden</i>				x

2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere Zentrale Orte im Sinne des Raumordnungsgesetzes	<p><i>Das Plangebiet liegt am Rand der historischen Kernstadt auf einem heute provisorischen Parkplatz. Im Umfeld des Plangebietes sind heterogene Nutzungs- und Baustrukturen vorhanden.</i></p> <p><i>Das neu geplante Gebäudewertet die Fläche auf und stärkt den Siedlungsraum. Vom Vorhaben am Rand der historischen Kernstadt werden positive Effekte für den Handel und positive Effekte für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in zentraler Lage erwartet.</i></p>			x
2.3.11	In amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörden als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<p><i>Das Plangebiet grenzt an den als Gesamtanlage nach § 19 DSchG ausgewiesenen Siedlungsbereich.</i></p>			x
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien 1 ff und 2 ff)	Erläuterungen			
			erheblich	Möglicherweise erheblich	unerheblich

<p>3.1</p>	<p>Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffenen Bevölkerung).</p>	<p><i>Negative Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Aufgrund der aktuellen Nutzung als Parkplatz auf einem bereits teilversiegelten Gelände entsteht für das Schutzgut Boden lediglich für die Funktion als Wasserspeicherfunktion eine geringfügige Änderung. Oberflächengewässer sind nicht von der Planung betroffen.</i></p> <p><i>Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Änderungen einhergehen, da die Fläche bisher auch keine artenschutzrechtliche Relevanz besitzt. Durch Umsetzung des Vorhabens auf dem bisher als Parkplatz genutzten Areals an der Nägelesgrabenstraße, Ecke Schlachthausstraße wird eine Baulücke geschlossen und dadurch die vorhandene Struktur ergänzt. Das geplante Gebäude nimmt bezüglich der Kubatur und Geschossigkeit die Bebauungsstruktur der Umgebung auf und fügt sich somit städtebaulich ein. Durch Eingrünungsmaßnahmen in Form von Einzelbäumen und einer Dachbegrünung wird der Grünzug des Nägelesgrabens aufgenommen. Das geplante Bauvorhaben hat somit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.</i></p> <p><i>Bezüglich Lärm und Verkehr ist vorgesehen entsprechende Gutachten zu erstellen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die ggf. erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt.</i></p>			<p>x</p>
------------	--	---	--	--	----------

3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkung	<i>Nicht gegeben</i>			x
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen.	<i>Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft, Schutzgebiete oder andere Schutzgüter zu erwarten.</i>			x
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	<i>Es wird vermutlich zu einer Veränderung bezüglich Lärm und Verkehr kommen. Dies kann durch das vermehrte Verkehrsaufkommen durch die Anlieferung der Waren und durch die Kunden entstehen. Ein Lärm- und Verkehrsgutachten hierzu werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet und ggf. erforderliche Maßnahmen festgesetzt.</i>			x
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkung	<i>Das Gelände wird durch die geplante Bebauung dauerhaft deutlich aufgewertet. Mögliche zusätzliche Emissionen (Lärm, Verkehr) können durch bauliche und zeitliche Regelungen umgebungsverträglich vermindert werden.</i>			x
	Das Vorhaben führt wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.		Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit		
x	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich <u>nicht</u> zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.		Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit		

5 Textliche Erläuterung der Gesamtschätzung

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Fläche, die bisher als Parkplatz genutzt wurde, bebaut.

Die Planung sieht am Standort „Nägelesgraben“ ein maximal viergeschossiges kompaktes Gebäude vor und ist so konzipiert, dass über einer Tiefgarage im UG sich im EG und 1. OG Einzelhandelsflächen mit insgesamt ca. 3.100 m² befinden. Das 2. und 3. OG werden durch drei Baukörper gebildet, die zu drei Seiten des Gebäudes die Randbereiche belegen und für Wohnnutzung vorgesehen sind. Das geplante Gebäude tritt zur Nägelesgrabenstraße, zur Schlachthausstraße und zum Pflegeheim Vinzenz von Paulhospital viergeschossig in Erscheinung.

Die Begrünung findet u.a. durch die Pflanzung von Einzelbäumen, sowie durch eine Dachbegrünung statt.



Abbildung 1: Entwurfsplanung, Dachaufsicht, Neckar-Center Nägelesgraben Rottweil, Schaudt Architekten, Stand 19.06.2015, ohne Maßstab, (Rote Linie: Abgrenzung des ungefähren Geltungsbereichs; Darstellung Planstatt Senner; 18.08.2015)

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Insgesamt führt das Vorhaben voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, somit besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit. Die endgültige Entscheidung obliegt jedoch der Genehmigungsbehörde.

Stadt Rottweil			
Stadtplanung		Hochbau	
Eingang: 2. 8. SEP 2015			
bR	T	St	zK
z.Erl.	zdA	eilt	



Landratsamt Rottweil · Postfach 14 62 · 78614 Rottweil

Große Kreisstadt
Abteilung: 4.1 – Stadtplanung
Frau Olga Gozdzik
Bruderschaftsgasse 4
78628 Rottweil

Bau-, Naturschutz -und Gewerbeaufsichtsamt
Herr Bihl
Königstraße 36
Zimmer: 40B
Telefon: 0741/244-576
Telefax: 0741/244-391
E-Mail: kreisbauamt@landkreis-rottweil.de
Aktenkennz.: 15600176/0006
Rottweil, den 25.09.2015

Bauherr: Activ-Immobilien GmbH & Co. KG, Ferdinand-Dünkel-Str. 5, 88433 Schemmerhofen
Baugrundstück: Rottweil Nägelesgrabenstraße
Gemarkung: Rottweil
Flurstück-Nr.: 370/1
Entwurfsverfasser: Planstatt Senner, 88662 Überlingen
Umweltverträglichkeitsprüfung: Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit ca. 3.100 m² Einzelhandelsfläche und einer Tiefgarage am Nägelesgraben auf einem bisher provisorisch genutzten Parkplatz.

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Gozdzik,

mit Schreiben 27.08.2015 übersandte uns das Büro Planstatt Senner Unterlagen zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c S. 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“. Daraufhin fand eine – unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien – überschlägige hausinterne Vorprüfung statt.

Folgende Fachbehörden wurden von uns um Stellungnahme bzw. Mitteilung gebeten, ob das Vorhaben nach § 12 UVPG zu berücksichtigende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann:

- Umweltschutzamt
- Untere Naturschutzbehörde
- Naturschutzbeauftragter

Den Einschätzungen dieser Fachbehörden zufolge sind durch das Vorhaben keine erheblichen negativen Umwelteinwirkungen zu erwarten, sodass aus unserer Sicht eine Umweltverträglichkeitsprüfung entbehrlich ist. Wir gehen davon aus, dass die Gesamtbeurteilung der UVP-Vorprüfung (nach ggf. weiteren Ihrerseits eingeholten internen Stel-

Postanschrift

Landratsamt Rottweil
Postfach 14 62
78614 Rottweil
Fon. 0741/244-0
Fax. 0741/244-208

Dienstgebäude in Rottweil

Landratsamt Königstr. 36/Stadionstr. 5	Landwirtschaftsamt Johanniterstr. 23-25	Gesundheitsamt Bismarckstr. 19	Soziales, Jugend, Versorgung Olgastr. 6	Abfallwirtschaft Landkreis Rottweil Stadionstr. 5
Flurneuordnung/Vermessung Ruhe-Christi-Str. 29				

Öffnungszeiten

Landratsamt	Kfz-Zulassung
Mo - Mi, 8.30 - 11.30 Uhr	Mo - Mi 8.00 - 14.00 Uhr
14.00 - 16.00 Uhr	Do 8.00 - 12.00 Uhr
Do, 8.30 - 11.30 Uhr	14.00 - 18.00 Uhr
14.00 - 17.00 Uhr	Fr 7.00 - 12.00 Uhr
Fr 8.30 - 11.30 Uhr	Sa 9.00 - 12.00 Uhr

Zusätzliche Sonderregelungen erfahren Sie auf Nachfrage bei den einzelnen Ämtern!

Bankverbindung

Kreissparkasse Rottweil
IBAN DE80 6425 0040 0000 3300 00
SWIFT/BIC-Code SOLADES1RWL
Volksbank Rottweil
IBAN DE 33 6429 0120 0015 0000 01
SWIFT/BIC-Code GENO0ES1VRW

Bushaltestelle Landratsamt

lungenahmen) und die anschließend öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses durch die verfahrensführende Gemeinde stattfinden werden.

Die Stellungnahme des Umweltschutzamtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist diesem Schreiben zu Ihrer Kenntnisnahme beigelegt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Bihl

Anlage

Mehrfertigung: Planstatt Senner Landschaftsarchitektur, Breitlestraße 21, 88662 Überlingen

Anlage

Kopie Stadt Rottweil, Abteilung: 4.1 - Stadtplanung
2-K.

Landratsamt Rottweil · Postfach 14 62 · 78614 Rottweil

~~Bau-, Naturschutz und
Gewerbeaufsichtsamt
im Hause~~

Umweltschutzamt
H. Burkardt
Königstraße 36
Zimmer: 503
Telefon: 244-398
Telefax: 0741/244-444
E-Mail: wwa@landkreis-rottweil.de
Aktenkennz.: 15600176/0007
82.213.6-2/15
Rottweil, den 24.09.2015

STELLUNGNAHME

Bauherr: Activ-Immobilien GmbH & Co. KG, Ferdinand-Dünkel-Str. 5, 88433 Schemmerhofen
Baugrundstück: Rottweil Nägelesgrabenstraße
Gemarkung: Rottweil
Flurstück-Nr.: 370/1
Entwurfsverfasser: Planstatt Senner, 88662 Überlingen
Umweltverträglichkeitsprüfung: Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit ca. 3.100 m² Einzelhandelsfläche und einer Tiefgarage am Nägelesgraben auf einem bisher provisorisch genutzten Parkplatz.

Sehr geehrter Herr Bihl,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 27.08.2015 zu dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Abwasserbeseitigung

1.1 gewerbliche Abwässer

Evtl. anfallende gewerbliche Abwässer bedürfen u.U. vor ihrer Ableitung in die Kanalisation einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall im Einvernehmen mit dem Landratsamt -Umweltschutzamt- festzulegen.

1.2 häusliches Abwasser

In den Unterlagen sind keine Angaben über die Art der Entwässerung des Gebietes angegeben. Das anfallende häusliche Abwasser ist an die Schutzwasserkanäle zur Kläranlage anzuschließen. Das Niederschlagswasser ist an den Regenwasserkanal oder an den Mischwasserkanal anzuschließen. Versickerungen von Niederschlagswasser auf dem Gelände sind nicht zulässig.

Die vorgesehene Entwässerung ist im Zuge des Baugesuchs darzustellen.

2. Altlasten/Erdarbeiten

2.1 Derzeitiger Sachstand, generelles

Im Plangebiet befinden sich entsprechend dem Kataster altlastverdächtiger Flächen/Altlasten eine Altablagerung und ein Altstandort. Das Altlastenkataster bzw. die Untersuchungsergebnisse und die Beurteilungen unserer Fachbehörde liegen bei der Stadt vor.

- **AA "Nägelesgraben" 1444**
Ehemaliger Müllplatz
- **AS "Bauhof Schlachthausstr. 9" 1670**
Alter Bauhof der Stadt

Die Altablagerung und der Altstandort wurde nach einer technischen Erkundung (Detailuntersuchung bzw. orientierende Erkundung) mit dem Handlungsbedarf "**B-Belassen**" bewertet.

D.h. beim Vorliegen von neuen Erkenntnissen, Erfahrungen oder Grundsätzen und insbesondere bei Veränderungen der Situation am Standort (z.B. Nutzungsänderung, Abbrucharbeiten, Auf- und Abgrabungen, Neubebauung) kann ggf. eine erneute Gefahrenbeurteilung, auch bezüglich der Entsorgung von überschüssigem Material erforderlich werden. Es ist deshalb sicherzustellen, dass das Landratsamt - Umweltschutzamt- bei geplanten Veränderungen am Standort rechtzeitig vorher eingeschalten bzw. gehört wird.

Die Bewertung erfolgte generell für die jeweilige gesamte altlastverdächtige Fläche/Altlast (ohne Aufteilung in Abschnitte). Die Überplanung liegt nahezu komplett auf der Altablagerung, welche aber weitaus größere Ausmaße annimmt. Der alte Bauhof ist ebenfalls direkt betroffen mit Bereich der ehem. Tankstelle usw..

Ergebnis der vorliegenden Untersuchungen für den Planbereich der Ablagerung und des Altstandortes

Ablagerungsgut ("Bodenproben")

Die Feststoffanalysen zeigen z.T. eine hohe Belastung des abgelagerten/anstehenden Materials insbesondere für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) auf. Belastetes Schichtwasser kann vorkommen.

Bodenluft

In der Bodenluft konnten z.T. geringe Gehalte an Deponiegas (Methan) und Spurengase (Lösemittel – LCKW) nachgewiesen werden.

2.2 Auswirkungen/Anforderungen bzgl. dem Bebauungsplan

Im Bebauungsplan sind keine weitergehenden Ausführungen zur Altablagerung bzw. dem Altstandort gemacht worden.

Unsere Anforderungen lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Belasteter Aushub muss bei den Baumaßnahmen fachgerecht, entsprechend seiner Schadstoffgehalte und Zusammensetzung, entsorgt werden.
- Sofern Grund-/Schichtwasser anfällt, ist dieses zu untersuchen und evtl. nach Vorbehandlung ordnungsgemäß abzuleiten.
- Bei der Herstellung der Gründung ist darauf zu achten, dass keine Grundwasserstockwerke durchstoßen werden. Dadurch soll eine Verunreinigung des tieferen Grundwasserleiter verhindert werden.
- Das gezielte Einleiten bzw. Versickern von Oberflächenwasser bzw. gesammeltem Niederschlagswasser in die Auffüllbereiche ist nicht zulässig. Dieses ist über den Regenwasserkanal abzuleiten.
- Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass kontaminiertes Material nicht in oberflächennahe Bereiche verfrachtet wird.
- Für die Herstellung einer vorsorgenden einfachen "Entgasung" der kontaminierten Schichten unter den Gebäuden (auf jeglichen Ablagerungen) empfehlen wir eine Schotterdrainschicht vorzusehen.
- Die Arbeiten in den kontaminierten Bereichen ggf. mit Grundwasserhaltung sind durch ein Fachinstitut für "Altlasten" (Sachverständigen) zu begleiten. Die Arbeiten sind zu dokumentieren wobei die Dokumentation in Abstimmung mit dem Landratsamt, Umweltschutzamt, zu erstellen ist. Die vorgesehene Entsorgung ist mit dem Landratsamt, Umweltschutzamt, abzustimmen.

Der Planer und der Sachverständige haben sich über die potentiellen Gefahrenbereiche, insbesondere auf Grundlage bereits vorliegender Kenntnisse/Gutachten auch des Altlastenkatasters sowie neuerer Nutzungen und einer Ortsbe-sichtigung zu informieren bzw. diese ergänzend zu erheben.

- Bei den Gründungen in den kontaminierten Bereichen sind evtl. Probleme bzgl. Korrosion, Betonangriffe nicht auszuschließen. Bei der Wahl der Materialeigenschaften der Baustoffe ist dies zu beachten. Setzungen sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.
- Die vorhandenen Sickerwassermessstellen sind möglichst zu erhalten bzw. in Abstimmung mit dem Landratsamt, Umweltschutzamt, ordnungsgemäß stillzulegen.
- Grundwassernutzungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Eine weitergehende Beurteilung erfolgt i.R. der Anhörung zum Baugesuch.

3. Dränungen

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4. Grundwasserschutz

Grundwasserneubildung

Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert.

Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Bei Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe

Was die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe betrifft - auch im Zuge von Bauarbeiten - sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

5. Wasserversorgung

In Ergänzung zu den sich aus §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. den einschlägigen Fachgesetzen ergebenden Vorgaben, erfolgt nachfolgende allgemeine Empfehlung:

Zur Sicherstellung der zukünftigen Wasserversorgung hinsichtlich Quantität (inkl. Löschwassermenge) und Druck wird auf §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB verwiesen und die Einbeziehung des zuständigen Wasserversorgungsträgers in das Bebauungsplanverfahren empfohlen.

Gleichzeitig wird empfohlen Ringleitungen anzulegen bzw. vorzusehen.

6. Zusammenfassung

Sofern das vorgenannte bei der weiteren Planung und Bebauung eingehalten und beachtet wird, bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes von hier aus keine grundsätzlichen Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Burkardt